

875208

3 Ene.



Universidad Villa Rica

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION
ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M.

"EL ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE
FINANCIAMIENTO"

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

CONTADOR PUBLICO

PRESENTA

Josué Gapi Fernández

Director de Tesis Revisor de Tesis
C. P. MBA. RAMON RÍOS ESPINOSA C. P. DANIEL ROSALES M.

H. VERACRUZ, VER.

1990.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	1
I. CONCEPTOS Y BASES LEGALES DEL ARRENDAMIENTO	3
1.1 Antecedentes Históricos	4
1.2 Definición de Arrendamiento	5
1.3 Requisitos mínimos de los contratos	6
1.4 Obligaciones del arrendador	6
1.5 Obligaciones del arrendatario	7
1.6 Requerimientos legales de los arrendamientos	8
1.7 Causas que motivan la terminación del contrato de arrendamiento	9
II. ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	10
2.1 Tipos principales de arrendamiento	11
2.1.1 Venta y arrendamiento simultáneos	11
2.1.2 Arrendamiento operativo	11
2.1.3 Arrendamiento financiero	12
2.2 El arrendamiento como fuente de financiamiento	12
2.2.1 De acuerdo al vencimiento de los créditos obtenidos	14
2.2.2 De acuerdo a su origen	14
2.3 Evaluación del uso del arrendamiento financiero	16
2.4 Ventajas principales del arrendamiento financiero	21

2.5 Desventajas principales del arrendamiento financiero	26
III. TRATAMIENTO CONTABLE DEL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	30
3.1 Financiación con contratos de arrendamiento	31
3.2 Estudio fiscal del arrendamiento financiero	32
3.3 Tratamiento contable del arrendamiento	35
3.4 Características de los activos tomados en arrendamiento	43
IV. BIENES RENTABLES EN EMPRESAS INDUSTRIALES, COMERCIALES, Y DE SERVICIOS	46
4.1 Definición y alcance del concepto empresa	47
4.2 El arrendamiento financiero en empresas industriales	48
4.3 El arrendamiento financiero en empresas comerciales	50
4.4 El arrendamiento financiero en empresas de servicios	50
4.5 Actualización de precios de los servicios de alquiler de viviendas	51
4.6 Riesgos del arrendamiento en periodos de inflación	56
4.7 El arrendamiento financiero como alternativa de inversión en periodos de estabilidad económica	59
V. CASO PRACTICO	61
5.1 Planeación financiera	62
5.2 Actualización de costos a valor presente	72
CONCLUSIONES	79
BIBLIOGRAFIA	

INTRODUCCION

El método de arrendamiento a corto y largo plazo se ha convertido en un importante sistema para financiar la adquisicion de activos, ya que es una fuente agil y económica del capital que ayuda al desarrollo de la Industria y Comercio en general. Además proporciona financiamiento a las personas físicas y morales que se dediquen a cualquier actividad comercial, industrial o de servicios, ya que el arrendamiento financiero es una alternativa de inversión fundamental para cualquier tipo de empresa.

Las ventajas que proporciona el arrendamiento financiero es que el usuario de este servicio, obtiene activos fijos sin necesidad de inmovilizar parte de su Capital Circulante.

En el primer capítulo se mencionan las bases legales de lo que es el arrendamiento. En el segundo capítulo se describe lo que es el arrendamiento financiero, como los principales tipos de arrendamiento que existen; así como sus ventajas y desventajas. En el tercer capítulo se analiza el aspecto contable y fiscal del arrendamiento financiero. En el cuarto capítulo se estudian los diferentes tipos de

bienes que pueden ser rentados en empresas industriales, comerciales y de servicios, así como un ejemplo para su mayor comprensión.

Nuestro problema por lo tanto es dar a las empresas industriales, comerciales y de servicios, parámetros bien definidos sobre las alternativas de comprar o rentar bienes en base a sus contingencias.

CAPITULO I. CONCEPTOS Y BASES LEGALES DEL ARRENDAMIENTO

CAPITULO I. CONCEPTOS Y BASES LEGALES DEL ARRENDAMIENTO

1.1 Antecedentes Históricos.

El Arrendamiento Financiero y su antecedente, surgió en los Estados Unidos de Norteamérica; en el idioma inglés significa "leasing" y se ha practicado como una operación de financiar a mediano y largo plazo, lo que posteriormente se conoció como "Leasing Financiero".

La primera compañía que utilizó este sistema fue la Bell Telephone System que obtuvo gran éxito con este tipo de operación.

En la década de 1950-1960, el alquiler de maquinaria y equipo había de tomar un nuevo financiamiento que conduciría al que ahora se llama Arrendamiento Financiero.

De esta manera se podía obtener liquidez de capitales inmovilizados que llegaban a ser muy importantes y de este modo se mejoraba la posición de disponibilidad de efectivo para las empresas.

Hacia 1950, se afirma que en San Francisco, Boothe Jr. inventó la técnica del leasing financiero, para afrontar necesidades urgentes de una empresa de maquinaria de la que era propietario, mediante el sistema de adquisición de bienes de equipo, susceptible de ser utilizado por diversas empresas que se dedican a la misma rama, sin que se tuvieran que invertir capitales nuevos en dicha adquisición.

El arrendamiento financiero fué utilizado con posterioridad en los países europeos; el primero que lo utilizó fué Inglaterra, después Italia, Alemania, Francia y España.

En 1961 se organizó la primera compañía que operó el arrendamiento financiero en México (Interamericana de arrendamientos, S.A.).

1.2 Definición de Arrendamiento.

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Es un contrato en que el dueño de una propiedad (arrendador) permite a otra persona (arrendatario) que utilice los servicios de la propiedad por un periodo específico de tiempo.

Aunque la primera definición proviene de fuentes del Derecho Civil y la segunda de un administrador financiero norteamericano ambas coinciden en que el arrendamiento es un "acuerdo mutuo temporal del uso o goce de bienes".

Lo anterior es importante porque respalda el estudio de esta tesis que incluye el concepto fiscal del arrendamiento financiero ya que el artículo 15 del código fiscal lo define

como:

"El contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes".

1.3 Requisitos mínimos de los contratos.

El artículo 1772 del código civil del Estado de Veracruz da apertura a que los contratos de arrendamiento tengan tantas cláusulas como sean necesarios para precisar los derechos y obligaciones de las partes.

Esto significa que no es limitativo ya que las partes pueden convenir en forma amplia sus propios intereses y el alcance de sus derechos.

Sin embargo, de manera general, los requisitos que no deben faltar en un contrato de arrendamiento son:

- 1).- Nombre de los contratantes
- 2).- Domicilio
- 3).- Clase del bien o servicio prestado
- 4).- Plazo mínimo obligatorio
- 5).- Importe de la renta y plazo en que deberá ser cubierta
- 6).- Fecha y firma de los contratantes.

1.4 Obligaciones del Arrendador.

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada.
- II.- A conservar la cosa arrendada a el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ella todas las reparaciones necesarias.
- III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- IV.- A garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

1.5 Obligaciones del arrendatario.

El arrendatario está obligado:

- I.- A pagar la renta convenida.
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, domésticos o subarrendatarios.
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

1.6 Requerimientos legales de los Arrendamientos.

Para evitar que los negocios utilicen los contratos de arrendamiento como disfraz para lo que realmente es un préstamo a corto plazo, el Código de Servicio Interno de rentas sección 1031, especifica ciertas condiciones bajo las cuales son deducibles de impuestos los pagos de arrendamiento. Si un contrato de arrendamiento no cumple con estos requerimientos fundamentales, los pagos de arrendamiento no son deducibles de impuesto en su totalidad.

- 1).- El término de un arrendamiento debe ser menor de 30 años un arrendamiento con vigencia mayor de 30 años se considera como una venta por parte del servicio Interno de rentas.
- 2).- No se permite opción preferencial de compra. Al arrendatario se le puede dar una oportunidad de compra del activo solamente a un precio igual o superior a otras ofertas cualesquiera que reciba el arrendador.
- 3).- El pago de la opción de renovación también debe ser "razonable". Si un tercero está dispuesto a pagar una suma más alta para obtener el arrendamiento, este no se puede renovar a una tasa más baja con el arrendatario original.

1.7 Causas que motivan la terminación del contrato de Arrendamiento.

El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.
- II.- Por convenio expreso; se fijó el plazo para que termine el contrato.
- III.- Por nulidad, por falta de algunos de los elementos de validez.
- IV.- Por rescisión, el contrato termina antes del plazo fijado. Puede ser por falta de pago de renta.
- V.- Por confusión.
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por cosa fortuita o fuerza mayor.
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. Evicción es la pérdida de un derecho por sentencia firme y en virtud de derecho anterior ajeno.

CAPITULO II. ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CAPITULO II.
ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2.1 Tipos principales de Arrendamiento.

El arrendamiento adquiere formas distintas, pero los tres más importantes a disposición de las empresas, son:

2.1.1 Venta y arrendamiento simultáneos.

Bajo un contrato de venta y arrendamiento, una empresa propietaria de terrenos, edificios o equipos vende sus propiedades a una Institución Financiera simultáneamente ejecuta un contrato para volver a arrendar la propiedad, precisando un periodo y términos específicos la institución financiera podría ser una compañía de seguros, un Banco Comerciana Compañía especializada en arrendamientos o un inversionista individual.

2.1.2 Arrendamiento Operativo.

Normalmente un arrendamiento operativo es un contrato por medio del cual el arrendatario conviene hacer pagos periódicos al arrendador durante cinco años o menos por los servicios de un activo. Los arrendamientos operativos se utilizan generalmente para arrendar elementos tales como:

las computadoras, máquinas copadoras de oficinas, equipo pesado, automóviles y cajas registradoras. Generalmente tales arrendamientos son cancelables a opinión del

arrendatario a quien se le puede exigir que pague una sanción predeterminada por la cancelación. Estos arrendamientos ordinariamente implican que el arrendador mantenga y dé servicio al equipo arrendado, y el costo de mantenimiento queda incluido dentro de los pagos del arrendamiento.

2.1.3. Arrendamiento Financiero.

Un arrendamiento financiero es un arrendamiento a más largo plazo y se diferencian de los arrendamientos operativos en que, 1) no proporciona servicio de mantenimiento, 2) no son cancelables, y 3) son plenamente amortizables es decir, el arrendador recibe pagos de rentas iguales al precio total del equipo arrendado. Casi siempre los arrendamientos financieros se utilizan para arrendar terrenos, edificios y grandes unidades de equipo fijo.

2.2 El arrendamiento como fuente de financiamiento.

La importancia del arrendamiento financiero radica en que permite a las personas físicas y morales con recursos no muy elevados financiar sus bienes para incrementar sus activos a mediano y largo plazo adquirir los activos en un principio hubieran arrendado y que no se tenía considerado usar como bienes de propiedad.

Es importante aclarar que el arrendamiento financiero es aplicable a los bienes que el contador llama activo fijo.

es decir, son bienes que la empresa utiliza para incrementar el capital contable es a lo que se le llama financiamiento; y fuente de financiamiento es el recurso o bien que será utilizado para incrementar dicho capital.

Otra cosa importante es determinar el grado en que un bien está brindando un beneficio ya que muchas veces no se compara el potencial de un activo con uso real. Cuando se compara la capacidad de uso de un bien con el uso real que se le está dando, hablamos de eficiencia. Quien renta un mueble o equipo muchas veces se preocupa más por darle ese uso óptimo quien hace uso definitivo de ese bien; esto obedece en parte a que el que renta sabe que en un momento determinado deberá devolver el bien y por lo tanto se preocupa por el dinero que hubiera pagado por el uso temporal del bien sea aprovechado al máximo.

El beneficio que otorga la alternativa del arrendamiento financiero se evaluará en función del análisis e interpretación de los estados básicos que el contador a través de su instituto reconoce como tales al Balance General, Estado de Resultados y Estado de Origen, y Aplicación de Recursos.

Es en este último estado en el que debemos fijarnos para evaluar la alternativa del arrendamiento financiero.

El estado de Origen y Aplicación de Recursos refleja las fuentes de financiamiento que está utilizando una

empresa y el uso que se le está dando a estas fuentes; de tal manera que si un bien no es utilizado adecuadamente, el estado de origen lo denotará.

"Por fuente debemos entender desde su sentido gramatical principio o fundamento de una cosa. Por lo que la clasificación de las mismas pueden dividirse en:

2.2.1 De acuerdo al vencimiento de los créditos obtenidos.

- I.- Fuente de financiamiento al corto plazo cuyo vencimiento no excede de un año.
- II.- Fuente de financiamiento a largo plazo cuyo vencimiento es de más de diez años.
- III.- Y la intermedia que queda comprendida entre los mencionados anteriormente y que se llama fuente de financiamiento a mediano plazo y cuyo vencimiento fluctúa entre uno y diez años.

2.2.2 De acuerdo a su origen.

- I.- Fuentes internas de financiamiento.

Son las que se originan dentro de la misma empresa, y que provienen del capital social o inicial, o aquél que se encuentra constituido por las aportaciones de los accionistas, así como de las utilidades que genera y que no sean repartibles.

II.- Fuentes Externas de Financiamiento.

Son aquellas que provienen de recursos ajenos de la empresa, o sea cuando su capital no es suficiente para cubrir o atender sus necesidades de avance o de desarrollo".

Los usos del arrendamiento como fuente de financiamiento se pueden entender mejor, comparando el arrendamiento con la compra de un activo específico. Si una empresa desea obtener el servicio de un activo específico tiene dos alternativas principales: comprar el activo, o tomarlo en arrendamiento.

Para tomar la decisión de las alternativas anteriores conviene estudiar el costo del arrendamiento y los efectos del arrendamiento en financiamientos futuros. La comprensión de estos aspectos del arrendamiento puede ayudar a aclarar algunas de las consideraciones subjetivas en la decisión de arrendamiento.

a) Costo del arrendamiento.

Para estudiar el costo del arrendamiento tal como lo considera el arrendatario y el arrendador, se deben evaluar las implicaciones fiscales, intervalos de pagos y cálculo del pago del arrendamiento así como el mantenimiento de la propiedad.

b) Consideraciones fiscales.

Los pagos de arrendamiento se tratan como gastos deducibles de impuestos en el Estado de Ingresos de la empresa. Un pago de arrendamiento se puede deducir de la

utilidad antes de impuesto de la empresa durante el periodo en el cual se recibe el servicio por el cual se hace el pago.

c) Pagos por adelantado.

Normalmente un arrendador exige por adelantado los pagos del arrendamiento. En el caso de pagos anuales se le exige al arrendatario que haga su pago del arrendamiento a principio de año a pesar de que aún no se hayan recibido los beneficios del activo en arrendamiento. Al evaluar las decisiones del arrendamiento-compra es importante especificar cuando se debe hacer los pagos de arrendamiento. Como las leyes fiscales permiten la deducción de gastos de arrendamiento solamente durante el periodo en el cual se hace el pago de arrendamiento, el pago por adelantado del arrendamiento puede hacer que los beneficios fiscales reales del pago se demore hasta un año después de la erogación real.

2.3 Evaluación del uso del arrendamiento financiero.

Algunas formas para detectar si el arrendamiento financiero está considerado como una efectiva aplicación de recursos son:

- 1).- Que existan documentos que muestren datos comparativos de evaluación para alcanzar el rendimiento óptimo de los recursos de que dispone la empresa.

- 2).- Que exista un equilibrio entre la demanda y la oferta (capacidad productiva). En caso de que la empresa necesite ampliarse porque su demanda sea mayor, considerar todas las alternativas que permitan una expansión efectiva y se descubrirá, sin lugar a duda que aquí será necesario el arrendamiento financiero.
- 3).- Una de las preocupaciones más comunes por parte de los empresarios es la obsolescencia de sus activos fijos, y el contador como experto en depreciaciones deberá evaluar la posibilidad de mantener actualizados los equipos y aún las maquinarias a través del arrendamiento financiero.
- 4).- Finalmente se debe tomar en cuenta que de un control interno efectivo dependen gran parte de las utilidades para la empresa y esto se logra manteniendo actualizados el sistema de información que necesita cada área y departamento. Cuando esto se descuida pueden venir abajo muchas ventas. Los expertos en sistema de información y control interno deberán evaluar la necesidad de implantar, actualizar o mejorar el equipo necesario para lograr este propósito, y seguramente considerarán necesario al arrendamiento financiero para lograr estos fines.
 - a) Evaluación por parte del arrendatario.
Los arrendamientos son evaluados por el arrendador y

por el arrendatario. El arrendatario debe determinar si arrendar un activo es menos costoso que comprarlo, y el arrendador debe decidir el pago de arrendamiento que se requerirá para satisfacer una tasa de rendimiento óptima.

Existe una gran cantidad de incertidumbre acerca de la forma teóricamente correcta de evaluar una decisión de compra, contra una decisión de arrendamiento y se han ideado algunas decisiones no muy claras. Sin embargo, el sencillo análisis que se presenta aquí conduce a la decisión correcta en todos los casos que podemos encontrar.

1.- La empresa decide adquirir un edificio en particular o una pieza de equipo específica: esta decisión se basa en procedimientos regulares de presupuesto de capital. La decisión de adquirir la máquina en un análisis de arrendamiento depende en qué grado estamos interesados en el uso de la máquina, mediante arrendamiento o mediante compra. Sin embargo, si el costo efectivo del arrendamiento es sustancialmente más pequeño que el costo de las deudas, esto podría ocurrir por varias razones, incluyendo la situación en la que el arrendador es capaz de utilizar el crédito fiscal a la inversión pero el arrendatario no es capaz de ello, entonces el costo de capital usado en el presupuesto de capital tendría que volver a calcularse, y los proyectos, juzgados al inicio como inaceptables, podrían volverse aceptables.

- 2.- Una vez que la empresa decide adquirir el activo, la siguiente pregunta será cómo se debe financiar su adquisición. Las empresas bien administradas no tienen fondos excesivos de efectivo: los activos nuevos deben ser financiados de alguna manera.
 - 3.- Los fondos necesarios para comprar el activo podrían obtenerse mediante préstamos, mediante la retención de utilidades, mediante la venta de nuevas acciones de capital contable, o mediante alguna combinación de estas fuentes. De otro modo, el activo podría ser arrendado. Un arrendamiento es comparable con un préstamo en el sentido de que se requiere que la empresa haga una serie específica de pagos, y dejar de cumplir estos pagos pueden ocasionar la quiebra. Por lo tanto, la comparación más apropiada es el costo de financiamiento del arrendamiento contra el costo de financiamiento mediante deudas.
- b) Factores que afectan a las decisiones de arrendamiento.

1.- Valor residual estimado.

El valor de la propiedad al final del arrendamiento se denomina valor residual. Si los valores residuales son grandes (como puede ser el caso de ciertos tipos de equipo y cuando se trata de terrenos), la competencia entre las

compañías arrendadoras y otras fuentes de financiamiento, así como la competencia entre las compañías arrendadoras forzarán a que disminuya las tarifas de arrendamiento hasta el punto en que los valores residuales potenciales sean plenamente reconocidos en las tarifas de los contratos de arrendamiento.

2.- Incremento en la disponibilidad del crédito.

Algunas veces se dice que el arrendamiento tiene una ventaja para las empresas que buscan el máximo grado de apalancamiento financiero. Primero, algunas veces se argumenta que las empresas pueden obtener más dinero por plazos más prolongados con un contrato de arrendamiento que con un préstamo garantizado mediante una pieza específica de equipo. Segundo, puesto que algunos arrendamientos no aparecen en el Balance General, se ha dicho que el financiamiento del arrendamiento da a la empresa una apariencia más fuerte en un análisis superficial de crédito y de este modo permite a la empresa usar más apalancamiento del que podría usar si no arrendara.

3.- Crédito fiscal a la inversión.

El crédito fiscal a la inversión, puede tomarse sólo cuando las utilidades y los impuestos de la empresa exceden de un cierto nivel. Si una empresa no es rentable, o si se expande tan rápidamente y genera créditos fiscales tan grandes que no pueda usarlos todos, entonces puede valer la

pena que ingrese en un contrato de arrendamiento. En este caso el arrendador (un banco, una compañía arrendadora o un individuo), tomará el crédito y dará al arrendamiento una reducción correspondiente en los cargos de arrendamiento. Las compañías de caminos y carreteras y las compañías de aerolíneas han sido importantes usuarios del arrendamiento por esta razón en años recientes, y las compañías industriales se han enfrentado a situaciones particulares.

2.4 Ventajas Principales del Arrendamiento Financiero.

Una forma para determinar la conveniencia de arrendar un activo es evaluando sus ventajas y desventajas.

Como ventajas entre otras podemos señalar las siguientes:

1.- Mayor liquidez.

Brinda mayor liquidez al convertir en efectivo un activo fijo que puede ser utilizado como capital de trabajo. El doble beneficio financiero de utilizar dos activos al mismo tiempo (un activo disponible y otro fijo) se refleja como una aplicación de recursos en forma óptima. Una empresa que cuenta con un capital de trabajo suficiente puede estar financiando su activo disponible con múltiples opciones de inversión así como una empresa que esté corta de capital de trabajo o con problemas de liquidez puede vender un activo de su propiedad a un arrendador y tomar el activo en

arrendamiento durante el tiempo necesario para optimizar sus recursos. Esto puede considerarse a mi criterio como un "autoarrendamiento-financiero".

Los pagos periódicos que la empresa se compromete a cubrir durante determinado periodo de años suavizan el monto original por falta de capital de trabajo y de liquidez, por lo que de alguna manera mediante la vuelta y arrendamiento simultáneos se equilibra la situación financiera del negocio y se tiene la opción de seguir utilizando los activos fijos una vez alcanzado el equilibrio necesario, proceder a la recuperación del bien autoarrendado o a la obtención de otro bien que inclusive puede estar en mejores condiciones de servicios.

2.- Mínima responsabilidad para el arrendatario.

Un contrato de arrendamiento financiero obliga al arrendador a cubrir una cuota que incluye el uso del bien y todos los gastos del mantenimiento necesario que corren por cuenta del arrendatario. La responsabilidad y costo del mantenimiento de los activos arrendados no van por cuenta del arrendador y aunque el arrendatario al calcular los costos de la renta del bien incluye en el pago periódico los posibles gastos adicionales a la renta, esto resulta muy difícil de calcular con exactitud ya que el arrendamiento financiero es un convenio a largo plazo. Esto representa una doble ventaja pues al mismo tiempo el desembolso del pago de

la renta es mucho menor al desembolso que pudiera implicar la compra, también existe un beneficio adicional por la seguridad del pago de una cuota fija que incluye los gastos de mantenimiento, impuestos y gastos adicionales.

Esta segunda ventaja se enriquece aún más y se ve más complementada por la ventaja siguiente:

3.- Límite de reclamaciones en caso de bancarrota o reorganización.

La seguridad de que en caso de quiebra o reestructuración de la empresa para reclamar los bienes, propiedad de la empresa, obviamente no incluye los bienes arrendados y las reclamaciones que pudieran hacer los arrendadores contra la empresa son con un máximo de tres años según lo determina el capítulo 10 de la Ley de quiebra.

4.- Financiamiento del 100%.

En el arrendamiento financiero, el arrendatario no tiene que pagar ninguna cuota inicial sino que solamente debe cubrir los pagos periódicos que se especifique en el convenio, por lo que el uso del activo para la empresa que renta el bien le permite financiar al 100% y en ocasiones más, el pago de la renta se cubre por sí mismo cuando se usa el bien rentado en forma óptima.

5.- Exención del pago del Impuesto Activos Fijos.

Una preocupación muy común en las Empresas que dispone de activos fijos es el tener que pagar el nuevo impuesto del

2% sobre los activos en general. Una forma de evitar el incremento en este pago es, precisamente, el tomar como alternativa la opción del arrendamiento financiero ya que el pago del impuesto corre por cuenta del Arrendador.

Los pagos de Arrendamiento son considerados como gastos deducibles de impuestos desde el punto de vista contable y fiscal para la empresa arrendataria por lo que en el Estado de Ingresos se puede deducir un pago de arrendamiento antes de efectuar el cálculo de impuesto. Esta deducción será por el periodo en el que se recibe el servicio del bien arrendado por el cual se hace el pago. Esta opción permite que la alternativa del arrendamiento sea considerado una gran ventaja. Aunque como ya se dijo el pago del arrendamiento que recibe el arrendador se debe de tratar como ingreso gravable, pero las ventajas se consideran para esta tesis desde el punto de vista arrendatario.

6.- Depreciación efectiva de terrenos.

Finalmente para el caso de los activos fijos de terrenos el arrendamiento permite que el arrendatario deprecie números reales el valor de los terrenos, cosa que está prohibida en su compra. Dentro del Estado de Resultados al arrendatario se le permite, para efectos fiscales, que el arrendador de terrenos deduzca como gasto el total del pago del arrendamiento por lo que mientras más amplitud tenga un terreno, conviene más que el arrendatario lo considere en un

contrato de arrendamiento. Se ha dejado para este último punto la ventaja del arrendamiento de terrenos por ser uno de los activos fijos que requieren más cuidado y estudio ya que como sabemos contablemente los activos fijos en plan de propiedad no se deprecian cosa que no ocurre ni con los edificios ni con los demás activos fijos, y para efectos fiscales el valor de los terrenos en opción de arrendamiento si se puede depreciar.

7.- Eliminación del riesgo de obsolescencia.

En un convenio de arrendamiento la empresa puede evitar asumir el riesgo de obsolescencia si el arrendador al fijar los pagos de arrendamiento financiero se hace por periodos bastante cortos.

8.- Falta de cláusulas restrictivas.

Un arrendatario evita los convenios restrictivos que normalmente se incluyen como parte de un préstamo a largo plazo. Los requerimientos con respecto al financiamiento, como son capital mínimo de trabajo, cambio en la administración etc., no se encuentran normalmente en un contrato de arrendamiento. La falta de estas cláusulas restrictivas permiten al arrendatario mayor flexibilidad en sus operaciones. Esto puede ser una ventaja bastante importante para el arrendatario.

De manera general se puede señalar que las principales ventajas del arrendamiento son sus efectos en la liquidez de

la empresa la capacidad de brindarle financiamiento del 100%, la limitada obligación de cubrir pasivos contraídos por bienes de activos fijos en caso de reorganización o quiebra, la eliminación o al menos la disminución del pago de impuesto por la propiedad de activo fijo, la opción de depreciar los terrenos en forma efectiva, eliminación del riesgo de obsolescencia y la falta de cláusulas restrictivas.

2.5 Desventajas principales del arrendamiento financiero.

Aunque no en todos los casos en que se tenga que utilizar la alternativa del arrendamiento financiero se debe presentar todas las desventajas que esta alternativa conae, si incluye algunos de los siguientes factores para la decisión del arrendamiento o préstamo.

1.- Consideraciones de obsolescencia.

La obsolescencia, independientemente de que un activo esté o no obsoleto, mientras mayor uso se le dé al bien, el arrendatario tiene que hacer los pagos de arrendamiento durante su vigencia. Muchas ocasiones los arrendatarios continúan utilizando los activos obsoletos ya que de todos modos deben pagarlos. Esta situación puede ser una desventaja sobre todo si se trata de una obsolescencia efectiva, como es decir, que el bien arrendado no rinda lo mismo después de varios años, de uso y esta causa baja o merma afectando los costos de producción como consecuencia trae el incremento de los precios de los productos finales.

Es importante distinguir para efectos financieros entre obsolescencia y depreciación. La primera es la baja de rendimiento o de productividad de un bien. Por ejemplo, si dispongo de una máquina que tiene capacidad para producir 50,000 unidades diarias de "x" producto y sólo me producen 20,000 unidades quiere decir que esta máquina ha entrado en obsolescencia a un porcentaje mayor de 50%. La depreciación es la baja de un valor de un bien a través del tiempo y no depende del uso sino de la estimación del periodo de vida que se le hubiere asignado, de tal manera que un bien puede estar depreciado pero no obsoleto y viceversa. En periodos de inflación se dá más importancia a la obsolescencia que a la depreciación: por ejemplo: Un automóvil que hace 10 años hubiera costado 70,000 puede venderse fácilmente a la fecha en 5 ó 6 millones de pesos si este bien se encuentra en buenas condiciones. Aun cuando se argumentara del valor actual de ese bien está en función de la devaluación no es equivalente a su precio actual ya que setenta mil pesos de hace 10 años son equivalentes a 2,5000,000 actuales lo que significa que el vendedor está recibiendo el 100% o más de su valor actual al ofrecerlo en 5 ó 6 millones.

2.- Dificultad de mejoras en la propiedad.

Otra desventaja del arrendamiento es la limitación para mejorar los bienes arrendados porque en los contratos de arrendamiento se prohíbe al arrendatario que haga mejoras en

la propiedad arrendada sin la aprobación del arrendador y el beneficio aunque pudiera ser mixto, para el arrendador sería temporal. Es importante que desde el principio del contrato de arrendamiento el arrendatario convenga con el arrendador las posibilidades de las mejoras que pueden hacerse a los bienes de arrendamiento así como las garantías que por dichas mejoras pudiera disfrutar quien las efectuara.

3.- Falta de valor de desecho.

También existe la desventaja de que al finalizar un convenio de arrendamiento el arrendador cuantifique el valor de desecho de los activos y determine dicho valor para cargarlo al arrendatario. Muchas veces es preferible que al término del contrato el arrendatario compre los bienes arrendados ya que le resulta relativamente más económico quedarse con el bien. Es importante recordar que legalmente todo contrato de arrendamiento financiero tiene opción de compra-venta aun cuando no quedara determinado en las cláusulas del contrato.

4.- Altos costos de interés.

Finalmente el interés que pudiera determinarse en el contrato de arrendamiento es convencional, es decir, no tiene un costo de interés explícito sino que el arrendador consolida un rendimiento a su favor en el pago del arrendamiento y éste es bastante alto. El arrendatario debe considerar qué tan razonable es la tasa que el arrendador le exige como promedio para el arrendamiento.

De manera general se pueden señalar que las principales desventajas del arrendamiento son consideraciones de obsolescencia, ya que ésta es una desventaja importante en el arrendamiento debido a los avances tecnológicos y a las necesidades de cada empresa, dificultad de mejoras en la propiedad, falta de valor de desecho y altos costos de interés.

**CAPITULO III. TRATAMIENTO CONTABLE DEL OBJETO DEL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

CAPITULO III.
TRATAMIENTO CONTABLE DEL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1 Financiamiento con contratos de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento constituye un mecanismo por medio del cual una firma puede beneficiarse del uso económico de un activo durante un periodo preestablecido de tiempo.

Nuestra preocupación central son los contratos de arrendamiento financiero y no de arrendamiento operativo. Un contrato de arrendamiento financiero es un compromiso incancelable de parte de quien toma en arriendo para hacer una serie de pagos al arrendador por el uso de un activo.

La diferencia fundamental entre un contrato de arrendamiento financiero y un operativo es su cancelabilidad (un contrato de arrendamiento operativo puede cancelarse notificando con cierta anticipación mientras que un contrato de arrendamiento financiero no puede cancelarse). Un ejemplo típico de contrato de arrendamiento operativo es el de servicios telefónicos.

La naturaleza de las obligaciones del arrendador y del arrendatario está, en un contrato de arrendamiento financiero, especificada claramente en el respectivo contrato.

Este contrato contiene:

- 1.- El periodo básico durante el cual el arrendamiento no puede cancelarse.
- 2.- El momento en tiempo y el monto de los arriendos periódicos durante el periodo básico de arrendamiento.
- 3.- Cualquier opción para renovar el contrato o para comprar el activo al finalizar el periodo básico.
- 4.- Cláusula especificando el pago de los costos de mantenimiento y reparación, impuestos, seguros y otros.

3.2 Estudio fiscal del arrendamiento financiero.

El artículo 15 del código fiscal define el arrendamiento financiero como "El contrato por el cual se otorga el uso o goce de bienes temporales", este mismo artículo señala tres requisitos para que sea válido dicho contrato:

- 1).- Que se fije un periodo específico durante el cual se disfrutará del bien.
- 2).- Que exista una proporción equitativa entre el bien, motivo de la renta y los pagos que por ese bien se deben efectuar.
- 3).- Que se fije una tasa de interés y que el contrato se haga por escrito.

Los puntos anteriores nos indican que el objeto del arrendamiento "es el bien" que se otorga temporalmente para su uso.

Ese bien considerado desde el punto de vista contable representa para el arrendador (sujeto agente) un pasivo diferido y para el arrendatario (sujeto paciente) un activo diferido.

El arrendador que puede ser una persona física y moral y que se compromete a otorgar el bien para beneficio del arrendatario, durante el tiempo que se estipule en el contrato de arrendamiento, está obligado a no hacer uso del bien por lo que contrae un pasivo que en términos contables y para efectos de Estados Financieros llamamos pasivo diferido.

El arrendatario que también puede ser una persona física o moral, a cambio de un pago tiene derecho a disfrutar de los beneficios que el bien temporal le reditue por lo que para él (arrendatario) representa un activo diferido.

El artículo 89 de la Ley de Impuesto sobre la Renta considera ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

- I.- Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles en cualquier otra forma.
- II.- Los arrendamientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

El artículo 90 de la Ley del Impuesto sobre la Renta indica que las personas que obtengan Ingresos por los conceptos de arrendamiento podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I.- El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles así como las contribuciones locales de mejoras de planificación o de cooperación para obras públicas, que afectan a los mismos.
- II.- Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III.- Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- IV.- Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponde cubrir sobre dichos salarios.
- V.- El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI.- Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.
- VII.- Los contribuyentes podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este artículo.

3.3 Tratamiento contable del arrendamiento.

Un arriendo se considera de capital cuando cubre cualesquiera de las siguientes condiciones:

- 1).- El contrato de arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendador al final del arriendo.
- 2).- El contrato de arrendamiento contiene una opción de compra del activo a un precio negociable.
- 3).- El periodo del arriendo es igual o mayor al 75% de la vida económica del activo.
- 4).- El valor normal estimado del activo al final del periodo de arriendo es menor que el 25% del que tuvo al comienzo.
- 5).- El activo es de uso especial para el arrendatario y no sería fácilmente negociable con otros.

Si el contrato de arrendamiento cubre algunas de las condiciones anteriores es conveniente registrarlo como activo en el balance.

La operación contable reflejaría el valor presente del mínimo de los pagos durante la vigencia del contrato, considerando el incremento en la tasa del préstamo como el porcentaje de descuento. La obligación reflejada en el contrato aparecería en el balance en las cuentas de pasivo con el valor presente de los pagos que deberán hacerse por un periodo anual con la cuenta de pasivo a corto plazo y el

valor presente de los pagos posteriores a un año se mostraría como pasivo a largo plazo.

a) Contabilidad de los derechos y las obligaciones del arrendamiento.

Aunque de manera general la forma de presentar en el estado de posición financiera las operaciones del arrendamiento financiero es la siguiente:

ACTIVOS			PASIVOS	
Bienes arrendados:			A corto plazo:	
Arriendos de capital \$	XXX		Obligaciones por arriendo de capital \$	XXX
Menos: Depreciación acumulada	<u>XXX</u>	XXX	A largo plazo:	
			Obligaciones por arriendo de capital	XXX

Existen varios criterios contables que permiten registrar los movimientos de estas operaciones. El criterio es variable ya que, cada registro tiene sus convenientes e inconvenientes.

Bajo la contabilidad tradicional de los contratos de arrendamiento, no se registra ningún asiento en el momento de firmar el convenio, pero se efectúa el siguiente cuando se pagan las rentas:

Gastos por rentas	XXX
efectivo	XXX

Si el valor presente de los futuros pagos de rentas se declara en el balance como un pasivo, el activo adquirido mediante el pago de este pasivo, es decir, el derecho a usar el activo arrendado, también debe incluirse en el balance. Quienes abogan por la inclusión de los contratos de arrendamiento en los registros contables, harían el siguiente asiento de diario en el momento de efectuar la transacción:

Derecho a usar un activo arrendado	XXX
Obligaciones por rentas del activo arrendado	XXX

Si tanto el activo arrendado como el pasivo correspondiente se registran en el momento de la transacción del arrendamiento, como se muestra en el asiento anterior, debe adoptarse una política para dar el consiguiente tratamiento contable a estos dos saldos. Como ya se hizo notar, cada pago de renta consiste de dos elementos: capital e interés. En los primeros periodos del arrendamiento, el elemento interés será relativamente alto, pero irá decreciendo a medida que la cantidad de la "deuda" disminuya. Los pagos del capital aumentarán gradualmente, debido a que una porción mayor de cada pago de renta sucesivo se aplica al interés.

El asiento periódico sería:

Obligaciones por rentas por contrato de arrendamiento	XXX
Gastos por intereses	XXX
Efectivo	XXX

La cuenta de pasivo, "obligaciones por rentas por contrato de arrendamiento", será igual al valor presente del resto de los pagos de rentas al final de cada periodo fiscal.

El problema más difícil se relaciona con la amortización de la cuenta de activo denominada "Derecho de uso del activo alquilado". Este activo debe ser amortizado a gastos por las mismas razones que se deprecia un activo comprado sin embargo existe un desacuerdo sobre si el activo debe ser amortizado en la misma proporción que un pasivo, o de acuerdo con el método de línea recta u otros métodos acelerados empleados en activos depreciables de la misma índole.

Amortizar el activo en la misma proporción que el pasivo mantendría saldos idénticos en las cuentas de activo y pasivo durante la vigencia del contrato de arrendamiento, pero originaría una amortización "desacelerada", que es exactamente lo opuesto que depreciación acelerada. Sin considerar la tasa empleada, el asiento periódico sería:

Gastos de amortización	XXX
Reserva para amortización del derecho del uso del activo rentado	XXX

Obsérvese que bajo el método de valor presente utilizado para contabilizar los contratos de arrendamiento, la cantidad total que se carga a gastos durante la vigencia del contrato no diferirá de los cargos totales a gastos bajo

el sistema convencional de contabilidad. Esto es: la suma de los cargos por "pagos de intereses" más "gastos de amortización" bajo el método de valor presente, igualará los cargos totales por "gastos de arrendamiento" bajo el sistema convencional. Sin embargo, el momento para hacer los cargos por gastos durante la vigencia del contrato bajo el método de valor presente, será diferente al momento en que se efectúan los cargos en la contabilidad convencional, a menos que se amortice el activo en la misma proporción que el pasivo.

b) Objeciones a la presentación propuesta.

Se han expresado varias objeciones respecto a la declaración en el balance de las obligaciones por concepto de arrendamiento y la correspondiente cuenta de activo. Algunas de estas son:

- 1.- Arrendar y poseer son términos fundamentalmente diferentes, y la contabilidad no debe pasar por alto el hecho legal de que el arrendador, retiene el título de propiedad. Igualmente la posición, del arrendador sería inferior a la de los financieros en caso de que el arrendatario cayera en una mala posición financiera.
- 2.- En muchos contratos no es posible determinar objetivamente el costo o valor real de la propiedad arrendada, ni la tasa de descuento adecuada.

- 3.- Seria inconsistente adoptar el procedimiento propuesto para los contratos sin considerar otros compromisos a largo plazo, como los contratos de compra.
- 4.- El método es complejo y difícil de comprender.
- 5.- El trabajo contable seria muy gravoso para las compañías que manejan cientos de contratos de arrendamiento.
- 6.- Arrendar se volveria menos atractivo como método de financiamiento.
- 7.- Si los activos arrendados se consideran parte del activo fijo de nuestra empresa, nos veriamos obligados a cubrir el nuevo impuesto sobre dichos activos.

Algunos contadores, que se oponen a reflejar formalmente las obligaciones de los arrendamientos en el balance, sugieren otros métodos para declarar la misma información. Un método es declarar la información "brevemente" como se muestra en el siguiente balance:

A C T I V O

Activo Circulante	XXX
Propiedad, planta y equipo neto	XXX
Derechos a usar instalaciones alquilados, al 31 de diciembre de 19__ la cantidad -- descontada de las obligaciones por rentas <u>XXX</u>	
Otros activos	<u>XXX</u> <u>XXX</u> ---

P A S I V O

Pasivo a corto plazo	YYY
Deuda a largo plazo	YYY
Reservas y crédito diferidos	YYY
Obligaciones por rentas bajo contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 19__ descontados durante el periodo del contrato <u>YYY</u>	
Capital contable	<u>ZZZ</u> <u>ZZZ</u> ---

Una desviación menos radical de la práctica actualmente aceptada es declarar la cantidad descontada por concepto de pagos de renta de contratos a largo plazo en una nota de página.

NOTA: Este planteamiento, se presentará numéricamente en el capítulo V donde se desarrolla un Caso Práctico.

"Deseando formar una idea más amplia sobre el problema de la contabilización del arrendamiento financiero en los Estados Financieros del arrendamiento, me permito mencionar a continuación algunos de los criterios existentes referente al mismo.

En particular los señores Hunt, Williams y Donalson, en su libro "Financiación básica de los negocios", citan que el comité sobre procedimientos de contabilidad del Instituto Americano en el Research Accounting Bulletin No.43, ha comentado lo siguiente: El comité considera que las cantidades materiales de renta fijas y de otros pasivos que vencen en años futuros, como consecuencia de contratos de arrendamientos a largo plazo y las posibles contingencias conexas, son hechos materiales que afectan los juicios que son basados en los (estados financieros) de una sociedad y que quienes dependen de dichos Estados, tiene derecho a conocer la existencia de tales arrendamientos y la extensión de las obligaciones que ellos originan, independientemente de que si se considera que los arrendamientos son ventajosos o tienen otras aplicaciones. Por lo tanto, cuando las rentas y otras obligaciones nacidas de los arrendamientos a largo plazo, son de importancia en las circunstancias del caso, el comité es de la opinión de que:

- A) Debe hacerse una exposición clara en los Estados Financieros en notas al pie de los mismos que:

- 1.- Los importes de las rentas anuales a pagar bajo esos contratos del arrendamiento, con alguna indicación de los periodos durante los cuales habrá que pagarlos.
 - 2.- Cualquier otra obligación importante asumida o garantía otorgada en conexión con esos arrendamientos.
- B) La información anterior debe darse no sólo en el año en que se origina la transacción sino también durante cualquier fecha posterior en que las cantidades de que se trate sea de importancia; y
- C) Además, en el año en que la transacción se origina debe hacerse una exposición clara de los principales detalles de cualquier transacción importante de venta y arrendamiento".

3.4 Características de los Activos tomados en arrendamiento.

Aquellos gastos que se considera que afectaran dos o más ejercicios y que su conversión se encuentra pendiente a la fecha de balance son considerados como activos diferidos. El caso más común es el de las rentas pagadas por adelantado en las que sólo debe considerarse como gasto la parte correspondiente al ejercicio que se está trabajando. El excedente será considerado como un activo diferido.

La definición anterior la da el diccionario de contabilidad del Siglo Nueve Editores. Considera como gastos

la parte proporcional equivalente al pago por el uso que se le dió a un bien rentado.

Marcos Sastrías en su primer libro de contabilidad nos dice que la característica de los activos diferidos radican en que son valores intangibles, contrarios a los activos disponibles circulante y fijo.

Utiliza también como ejemplo a las rentas pagadas por adelantado. Insiste también en que los beneficios de este activo se puede extender a varios años posteriores y considera que es mejor usar el término "Cargos Diferidos" por el carácter anticipado de los gastos que incluye.

Prieto en sus principios de contabilidad nos dice que las "Inversiones" que forman el activo puede también diferirse a servicios pagados por adelantado como el caso de las pólizas de seguros, y de arrendamientos o al uso dentro del negocio de ciertos materiales destinados a propaganda, papelería y artículos de escritorio.

Señala que en estos casos la inversión debe ser recuperable y que su recuperación no depende de una sola operación como en el caso de las mercancías, sino más bien como en el caso de los activos fijos el capital invertido deberá recuperarse paulatinamente, durante el tiempo que los servicios pagados por adelantado, o las adquisiciones de materiales destinados al consumo sean utilizados o aprovechados.

Finalmente Alejandro Prieto señala que este grupo de activo que también se denomina "Cargos Diferidos" tienen mayor semejanza con el activo fijo que con el circulante ya que representa inversiones cuyo importe debe distribuirse a través de operaciones durante un tiempo más o menos largo.

De las tres definiciones anteriores se puede observar lo siguiente:

- 1.- Los tres libros coinciden en que el estudio de los cargos diferidos debe hacerse tomando en cuenta periodos mayores a un año (inclusive Prieto los compara con los activos fijos).
- 2.- Para Marcos Sastrias son bienes intangibles y para Alejandro Prieto son bienes tangibles.
- 3.- Para Marcos Sastrias representan gastos y para Alejandro Prieto son una inversión recuperable en forma paulatina.

Para efectos de esta tesis, las rentas pagadas por anticipado, como parte del activo diferido representarán un Costo y Gasto, ya que son un desembolso cuya única diferencia será el periodo de recuperación.

El costo tendrá su repercusión en el Balance General, integrado parte de las cuentas de activo (en este caso: el activo diferido); en cambio, el gasto será parte de las cuentas de resultados por lo que repercutirá en el Estado de Pérdidas y Ganancias.

**CAPITULO IV. BIENES RENTABLES EN EMPRESAS INDUSTRIALES,
COMERCIALES Y DE SERVICIOS.**

CAPITULO IV. BIENES RENTABLES EN EMPRESAS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

4.1 Definición y alcance del concepto Empresa.

Aunque el término Empresa puede tener varios significados, según sea utilizado por los distintos especialistas en Economía, Derecho, Filosofía, etc., para efectos de esta tesis he considerado importante la definición del diccionario de la Real Academia Española:

"La entidad integrada por el capital y el trabajo como factores de producción y dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos y la consiguiente responsabilidad".

He seleccionado la definición anterior porque para estudiar el arrendamiento financiero es necesario evaluar el uso y el alcance de los recursos que cada empresa, según su giro requiera.

Aunque en forma general el arrendamiento financiero se aplica a los bienes que administrativamente son llamados "Recursos Materiales"; y contablemente "Activos Fijos" tales como:

- + Maquinaria y equipo industrial
- + Edificios y terrenos
- + Equipo de reparto
- + Muebles y equipo de oficina

- + Equipos médicos y hospitalarios
- + Equipo para hoteles y restaurantes
- + Equipo para tiendas de autoservicio
- + Equipo de transporte terrestre, naval y aéreo
- + Equipo de cómputo y electrónica
- + Equipos periféricos, etc.

De la muestra anterior se puede observar que algunos activos son de uso general pero otros son exclusivos para empresas industriales, comerciales o de servicios.

Aunque la decisión para determinar las alternativas de arrendamiento financiero o de adquisición de activos depende de un estudio administrativo-financiero que nos permitirá el uso y el alcance de los distintos activos en cada empresa.

4.2 El Arrendamiento Financiero en empresas industriales.

EMPRESAS INDUSTRIALES

La actividad primordial de este tipo de empresas es la producción de bienes mediante la transformación y/o extracción de materias primas.

Las Industriales, a su vez son susceptibles de clasificarse en:

A. EXTRACTIVAS. Cuando se dedican a la explotación de recursos naturales, ya sea renovable o no renovables entendiéndose por recursos naturales todas las cosas de la naturaleza que son indispensables para la subsistencia del

hombre. Ejemplos de este tipo de empresas son las pesqueras, mineras, petroleras, etc.

B. MANUFACTURERAS. Son empresas que transforman las materias primas en productos terminados, y pueden ser de dos tipos:

a) Empresas que producen bienes de consumo final.

Producen bienes que satisfacen directamente la necesidad del consumidor; estos pueden ser: duraderos o no duraderos, secundarios o de primera necesidad. Como ejemplos tenemos productos alimenticios, prendas de vestir, aparatos y accesorios eléctricos, etc.

b) Empresas que producen bienes de producción.

Estas empresas satisfacen perfectamente la demanda de las industrias de bienes de consumo final. Algunos ejemplos de este tipo de industrias son las productoras de: papel, materiales de construcción, maquinaria pesada, maquinaria ligera, productos químicos, etc.

C. AGROPECUARIAS. Como su nombre lo indica, su función es la explotación de la agricultura y la ganadería.

Como se puede observar en las empresas industriales existen una serie de recursos materiales como aparatos y equipos técnicos que sólo en forma eventual o auxiliar se utilizan por lo que para estos activos es conveniente utilizar la estrategia de arrendamiento financiero.

4.3 El Arrendamiento Financiero en empresas comerciales.

EMPRESAS COMERCIALES.

Son intermediarias entre productor y consumidor; su función primordial es la compra-venta de productos terminados. Pueden clasificarse en:

A. MAYORISTAS. Cuando efectúan ventas en gran escala a otras empresas (minoristas), que a su vez distribuyen el producto directamente al consumidor.

B. MINORISTAS O DETALLISTAS. Las que venden productos al "menudeo" o en pequeñas cantidades, al consumidor.

C. COMISIONISTAS. Se dedican a vender mercancía que los productores les dan a consignación, percibiendo por esta función una ganancia o comisión.

En estas empresas es muy común utilizar el arrendamiento financiero para edificios y terrenos así como locales para almacén.

4.4 El arrendamiento financiero en empresas de servicios.

EMPRESAS DE SERVICIOS.

Como su denominación lo indica, son aquellas que brindan un servicio a la comunidad y pueden tener o no fines lucrativos. Las empresas de servicios pueden clasificarse en:

A. Transporte

B. Turismo

C. Instituciones Financieras

D. Servicios Públicos Varios:

- + Comunicaciones
- + Energía
- + Agua
- + Alquiler de viviendas

E. Servicios Privados Varios:

- + Asesoría
- + Diversos servicios contables, jurídicos, administrativos.
- + Promoción y ventas
- + Agencias de publicidad

F. Educación

G. Salubridad (Hospitales)

H. Finanzas, Seguros.

En estas empresas, por tener giros tan variados, es posible utilizar una combinación de recursos materiales en forma de arrendamiento, y la decisión más bien, estaría en función de los demás factores ya señalados.

4.5 Actualización de precios de los servicios de alquiler de viviendas.

El Banco de México a través de los Diarios Oficiales de la Federación (D.O.F.), da a conocer mensualmente los índices nacionales de precios al consumidor en los que se incluyen fundamentalmente los precios de los servicios de alquiler de viviendas.

El fundamento legal para admitir esta información son el artículo 20 del Código fiscal de la Federación (C.F.F.) y el artículo 9 de su reglamento interior.

Considera como base 100 el año de 1978 debido a que a partir de esa fecha se alcance el promedio unitario de los valores de precios y productos a nivel nacional.

La mecánica que se sigue para considerar estos valores consiste en determinar de cada cien pesos los incrementos subsecuentes por mes y por año, y con base en esta información, determinar porcentajes que presentan los índices nacionales en función de los distintos incrementos habidos desde 1978 (véase gráfica anexa).

La aplicación de estos índices en función de los precios de los servicios de alquiler de viviendas se presentan en el siguiente ejemplo:

INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

BASE 1978 = 100

PERIODO	NACIONAL
1970	32.3
1971	34.0
1972	35.7
1973	40.0
1974	49.5
1975	57.0
1976	66.0
1977	85.1
1978	100.0
1979	118.2
1980	149.3
1981	191.1
1982	303.6
1983	612.9
1984	1 014.1
1985	1 599.7
1986	2 979.2
1987	6 906.6
1988	14 791.2
1989	

Enero	16 542.6
Febrero	16 767.1
Marzo	16 948.8
Abril	17 202.3
Mayo	17 439.1
Junio	17 650.9

Suponiendo que una renta de un edificio que en 1978 costaba \$30,000.00. a valor presente equivale a: \$4,437,360-

1979	$\frac{118.2}{100}$	= 1.182	(30,000) -	35,460.00
1980	$\frac{149.3}{118.2}$	= 1.2631134	(35,460) -	44,970.00
1981	$\frac{191.1}{149.3}$	= 1.2799732	(44,790) -	57,330.00
1982	$\frac{303.6}{191.1}$	= 1.588697	(57,330) -	91,080.00
1983	$\frac{612.9}{303.6}$	= 2.0187747	(91,080) -	183,870.00
1984	$\frac{1\ 014.1}{612.9}$	= 1.6545929	(183,870) -	304,230.00
1985	$\frac{1\ 599.7}{1\ 014.1}$	= 1.5774578	(304,230) -	479,910.00
1986	$\frac{2\ 979.2}{1\ 599.7}$	= 1.8623492	(479,910) -	893,760.00
1987	$\frac{6\ 906.6}{2\ 979.2}$	= 2.3182734	(893,760) -	2 071,980.00
1988	$\frac{14\ 791.2}{6\ 906.6}$	= 2.1416037	(2,071.980) -	4 437,360.00

Comprobación hasta 1988

$\frac{14\ 791.2}{100}$ = 147.912 (30,000) - 4,437,360.00

4.437 360
- 4.437 360

0

MENSUAL

1989

<u>ENERO/89</u>	<u>16 542.6-</u>	1.1184082	(4,437.360)-	4,962.780
DIC /88	14 791.2			
<u>FEBRERO</u>	<u>16 767.1-</u>	1.013571	(4,962.780)-	5,030.130
ENERO	16 542.6			
<u>MARZO</u>	<u>16 948.8-</u>	1.0108367	(5,030.130)-	5,084.640
ABRIL	16 767.1			
<u>ABRIL</u>	<u>17 202.3-</u>	1.0259556	(5,084.640)-	5,216.615
MAYO	16 767.1			
<u>MAYO</u>	<u>17 439.1-</u>	1.0137656	(5,216.615)-	5,288.425
ABRIL	17 202.3			
<u>JUNIO</u>	<u>17 650.9-</u>	1.0121151	(5,288.425)-	<u>5,352.654</u>
MAYO	17 439.1			-----

Si se deseara saber cuál era el precio de la renta del edificio en 1970 que es el punto de partida de los índices de precios que la Federación presenta en su tabla dividiríamos el factor de ese año entre el factor y el resultado sería:

$$\frac{32.3}{17\ 650.9} = 0.0018 \quad (5,352.654) = 9,635$$

Subsecuentemente de 1971 a 1978 los parámetros que determinaron los precios de estas rentas fueron los siguientes:

AMO	VALOR RENTA	FACTOR		TOTAL
1970	9,635	32.3		
1971	9,635	34.0/32.3=	1.0526316	10,142.105
1972	10,142.105	35.7/34.0=	1.05	10,649.21
1973	10,649.21	40.0/35.7=	1.1204482	11,931.888
1974	11,931.888	49.5/40.0=	1.2375	14,765.711
1975	14,765.711	57.0/49.5=	1.1515152	17,002.942
1976	17,002.942	66.0/57.0=	1.1578947	19,687.617
1977	19,687.617	85.1/66.0=	1.2893939	25,385.093
1978	25,385.093	100 / 85.1=	1.1750881	29,829.721

La diferencia de \$170 para cubrir los \$30,000 que se tiene considerado en 1978 se debe a que los factores que publica el Diario Oficial de cada mes se presenta con datos de la mitad de cada mes y los cálculos que presento en este cuadro son anuales.

4.6 Riesgos del Arrendamiento Financiero en periodos de inflación.

La inflación entendida como un fenómeno económico que se caracteriza por el incremento del valor de los bienes y servicios sin respaldo monetario tiene como característica principal la devaluación. es decir, la baja del valor de la moneda.

En periodos de inflación se causa en todo un sistema (sistema económico nacional) un temor y desconfianza muy grandes hacia la inversión de efectivo.

Los habitantes de un país con problemas de inflación buscan tener propiedades y bienes que en cualquier momento respalden el valor de sus pertenencias.

Los industriales temen producir y ofrecer sus productos porque las utilidades no son reales y se crea un ambiente de especulación que conlleva a la (inflación autogenerada), es decir, un círculo vicioso que puede terminar en el cause económico.

El gobierno se ve afectado a controlar este caos, sancionando a los especuladores y como consecuencia muchos industriales dejan de producir porque ya no es costeable su inversión en la producción.

Durante estas épocas el arrendamiento financiero corre riesgos tanto para el arrendador como para el arrendatario ya que en el primer caso el arrendador está a la expectativa de los altos costos de las rentas y en muchas ocasiones preferiría comprar los bienes o propiedades; y el arrendatario siente inseguridad por el valor de estar recibiendo por el inmueble que está rentando ya que su valor es ficticio.

La renta de un edificio que en junio de 1978 costaba 30,000 pesos, a valor presente a junio de 1989 tiene un valor equivalente a \$5.352.654 MN.

Económicamente, a nivel nacional, la federación trata de regular los valores de los bienes y servicios mediante la emisión de tablas con los índices de precios oficiales. Sin embargo, existen personas poco conscientes de esta realidad

que en forma arbitraria asignan precios muy por encima de los autorizados ocasionando con ello una "espiral inflacionaria" que consiste en extender en forma de cadena el valor de los bienes y servicios. Este problema es serio ya que mediante este abuso se ocasiona que se pierda el valor real de la economía en nuestro sistema.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI) se ha dado cuenta de este problema y mediante medidas muy severas que van desde multas de 10 veces el valor de los precios exagerados hasta la clausura, por reincidencia de los negocios manejados por especuladores.

Es cierto también que el sector gobierno a través de sus empresas paraestatales está obligado a respetar y mantener un equilibrio económico de sus bienes y servicios ya que muchas veces el problema de la espiral inflacionaria se origina en los incrementos de la venta de servicios como el servicio de energía eléctrica y productos como la gasolina.

Se ha comprobado a través de los pactos de solidaridad y de crecimiento económico que sólo mediante el equilibrio de estos precios se puede alcanzar un nivel económico nacional satisfactorio.

4.7 El arrendamiento financiero como alternativa de inversión en periodos de estabilidad económica.

La evaluación de alternativas para tomar decisiones de carácter financiero es mucho más real y objetivo en periodos de estabilidad económica.

Esto se debe a que cuando un país tiene garantizados los recursos financieros que maneja en función de un valor real se puede hablar de resultados de operación reales. El dinero como medio de valor, circulante (disponible) ejerce su función de parámetro para determinar el valor de los bienes.

La alternativa de rentar-comprar como estrategia de inversión es más clara y determinante.

Durante 1989, el pacto de estabilidad y crecimiento económico que ha secundado el pacto de solidaridad de 1989 refleja en los diarios oficiales de la federación un equilibrio en los incrementos de muchos precios de servicios y productos, entre ellos los de alquiler de viviendas que de enero a junio de 1989 se han mantenido en promedio de 1.0324

Lo anterior significa que si en Diciembre de 1988 una renta de un edificio costaba \$4,437,360 para junio de 1989 en base a los índices presentados por la federación tiene un valor de \$5,352,654 y que los \$915,294 de diferencia pueden compararse contra la utilidad que pudiera brindar la inversión del mismo bien en plan de renta o de compra. Es

decir:

Suponiendo que ese edificio tuviera un valor en venta al mes de junio de 1989 de \$500,000,000= y se tuviera que decidir entre comprar ese activo o invertir el capital financiero para que genere intereses o utilidades que lo incremente sería necesario hacer un estudio de las ventajas y desventajas que a través de esta tesis se ha ido presentando para considerar la posibilidad de comprar o rentar.

En este sencillo ejemplo se observa que en promedio mensual, el incremento del arrendamiento del edificio es de \$152,549= lo que en forma obvia indica de inmediato que es mucho mejor considerar la opción de arrendamiento ya que el pago de la renta es del .89% es decir, no alcanza ni siquiera el 1% del valor del costo del edificio y el incremento mensual es del 3.44% de la renta.

Manteniendo una constante en el incremento de estas rentas, a simple vista resulta obvio que es mucho mejor rentar si lo que se pretende es utilizar el incremento del precio del edificio en plan de financiamiento.

CAPITULO V. CASO PRACTICO

CAPITULO V.
CASO PRACTICO.

5.1 Planeación Financiera.

La Empresa Industrial, S.A. venia mostrando utilidades, hasta hace algunos años, pero con motivo de los movimientos económicos que han afectado las operaciones de la empresa, el gerente general ha decidido implantar un programa de reducción de costos responsabilizando a cada uno de los gerentes departamentales, la elaboración de los planes concretos y especificos en el control y reducción de gastos.

El gerente de finanzas me ha designado para analizar y estudiar la situación del costo de las copias fotostáticas que consume la empresa, informándonos que actualmente tienen en arrendamiento un equipo de Fotocopiado, obteniéndose de la contabilidad los siguientes datos:

MES	NUM. COPIAS	PAGO MENSUAL	COSTO PAPEL	COSTO TOTAL
SEP/88	15,671	\$377,463+IVA	\$23,820+IVA +IVA 60,192 =	\$401,283 \$461,475
OCT/88	24,032	\$505,008+IVA	\$36,529+IVA +IVA 81,231 =	\$541,537 \$622,768
NOV/88	15,204	\$370,307+IVA	\$23,110+IVA +IVA 59,013 =	\$393,417 \$452,430
DIC/88	18,849	\$418,683+IVA	\$28,650+IVA +IVA 67,100 =	\$447,333 \$514,433

También nos proporciona cotizaciones de copiatoras, con diferentes planes y opciones como sigue:

- Costo actual de una copidora \$ 5,000.000 más IVA.
- Contrato de servicios y suministros de materiales, refacciones y asistencia técnica (excepto papel) \$7.50 por copia.
- Condiciones de venta: 30% de enganche.
- 5 mensualidades fijas sin intereses.

NOTA: Dentro del costo total están incluidos todos los costos por materiales, asistencia técnica y refacciones, lo único que no se incluye es el costo de papel.

En el otorgamiento de valores en venta y renta se deberá incluir el correspondiente 15% ya que el artículo 32 de la L.I.V.A. párrafo 5 dice: "Cuando se trate de actividades que se realicen con el público en general, el impuesto se incluirá en el precio en que los bienes y servicios se ofrezcan, así como en la documentación que se expida..." además se manejará por separado este impuesto ya que para efecto deducible, el I.V.A. deberá ser trasladado en forma expresa.

Cada pago por la renta cubierta será avalado con su correspondiente factura o recibo y el I.V.A. desglosado. De esta manera se cumplirá con el Art. 22 y 23 de la L.I.V.A.

que dicen: "Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien tangible, se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectúa dicho otorgamiento y sobre el monto de cada una de ellas. Entre dichas contraprestaciones quedan incluidos los anticipos que reciba el contribuyente".

"Para calcular el impuesto en el caso del uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o se cobren a quien se otorgue el uso o goce por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

Contablemente, los asientos que se deben registrar en el pago de este impuesto, son:

I.V.A. POR ACREDITAR
CAJA O BANCOS

XXX
XXX

ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS

- a) Compra de equipo nuevo
- b) Seguir rentando
- c) Ahorros comparativos de un caso con otro.

a) Compra de equipo nuevo.

Cálculo del costo mensual por concepto de copias fotostáticas (en caso de que la fotocopidora fuera propiedad de la empresa).

* Costo de la fotocopidora	\$ 5'000,000
	+IVA 750,000
* 30% de enganche	1'725,000
* 5 mensualidades fijas sin intereses	805,000

Cálculo de la depreciación de la fotocopidora en línea recta (diez años) 10 % anual.

1) Costo de la copiadora	\$ 5'000,000
2) Depreciación anual	500,000
3) Depreciación mensual	41,667
4) Promedio de copias mensual	18,439
5) Depreciación por copia 3/4	2.26

Cálculo del costo por copia

1) Depreciación	2.26
2) Servicios y suministros de materiales, refacciones y asistencia técnica	7.50
3) Costo del papel	1.75
4) Costo por copia	11.51
5) Costo de copia mensual $\$11.51 \times 18,439 =$	<u>212,233</u>

b) Seguir rentando.

Cálculo del costo mensual por concepto de copias fotostáticas (arrendamiento de la fotocopiadora).

MES	(1) NUMERO COPIAS	(2) PAGO ARRENDAMIENTO	(3) COSTO PAPEL	(4) COSTO TOTAL
SEP/88	15.671	434,082	27,393	461,475
OCT	24,032	580,759	42,008	622,767
NOV	15,204	425,853	26,576	452,429
DIC	18,849	481,485	32,947	514,432

MES	(5) 2/1 COSTO UNITARIO POR ARRENDAMIENTO	(6) 3/1 COSTO UNITARIO POR PAPEL	(7) 4/1 ó 5+6 COSTO UNITARIO POR COPIA
SEP/88	27.70	1.75	29.45
OCT	24.17	1.75	25.92
NOV	28.01	1.75	29.76
DIC	25.54	1.75	27.29

Promedio de copias mensual.

15,671
 24,032 + = 73,756/4 meses = 18,439 copias
 15,204
 18,849

Promedio de costo por copia

29.45
 25.92 + = 112.42/4 = 28.10 por copia
 29.76
 27.29

Promedio de costo mensual por conceptos de copias (Incluyendo la renta del equipo de fotocopiado).

copias 18,439 x 28.10 = 518,136

c) Ahorros comparativos de un caso con otro.

Comparación del costo de las copias con fotocopiadora rentada, o la opción de compra.

OPCION DE COMPRA:

MES	PAGOS	GASTOS POR COPIAS	TOTAL MENSUAL
1 ENERO/89	1'725,000	212,233	1'937,233
2 FEBRERO	805,000	212,233	1'017,233
3 MARZO	805,000	212,233	1'017,233
4 ABRIL	805,000	212,233	1'017,233
5 MAYO	805,000	212,233	1'017,233
6 JUNIO	805,000	212,233	1'017,233
SUMAS	5'750,000	1'273,398	7,023,398

FOTOCOPIADORA RENTADA:

MES	SEGUIR RENTANDO	DIFERENCIA
1 ENERO/89	518,136	1'419,097
2 FEBRERO	518,136	499,097
3 MARZO	518,136	499,097
4 ABRIL	518,136	499,097
5 MAYO	518,136	499,097
6 JUNIO	518,136	499,097
SUMAS	3'108,816	3'914,582

al término de 6 meses pagaríamos \$ 7'023,398

Contra lo que pagaríamos por concepto

de arrendamiento..... \$ 3'108,816

Pagaríamos de más en 6 meses (3'914,582)

De conformidad con lo señalado en el capítulo 3.3 bajo la contabilidad tradicional, el registro de las operaciones por Arrendamiento quedarían así:

- 1 -

Al pagar las Rentas

Gastos por rentas	\$ 518,136
Efectivo	\$ 518,136

- 2 -

Si la adquisición del equipo de fotocopiado se considera como parte de los activos de la empresa:

Derecho a usar un activo arrendado 3'108,816
(a 6 meses)

Obligaciones por rentas del activo arrendado (a 6 meses)	3'108,816
--	-----------

(Considerando el valor presente de los futuros pagos de renta, declarados como pasivo).

- 3 -

El tratamiento contable a los saldos anteriores considerando por separado los gastos de financiamiento, sería:

Obligaciones por rentas por contratos de arrendamiento.	3'054,412
Gastos de financiamiento	54,404
Efectivo	3'108,816

La cuenta de pasivo "obligaciones por rentas por contrato de arrendamiento" mensualmente tendrá un saldo de:

Obligaciones por rentas por contratos de arrendamiento.	509,069
Gastos de financiamiento	9,067
Efectivo	518,136

La amortización de la cuenta de activo denominada "Derecho del uso del activo alquilado" irá a gastos por las mismas razones que se deprecia un activo comprado, aunque no se utilizaría el método de línea recta ya que en este caso no se trata de un activo comprado por lo que el valor de la renta será amortizado en la misma proporción que el valor de la renta se difiera, ésta implica utilizar el método de amortización acelerada:

Gastos de amortización	518,136
Reserva para amortización del derecho del uso del activo arrendado.	518,136

NOTA: Gastos de financiamiento equivale al % del costo unitario de papel elevado a 6 meses, sólo se deducen los gastos de financiamiento con el % de gasto unitario por papel y no se consideran los gastos de operación porque estos formarán parte del Estado de Resultados.

A mi criterio, el registro contable más apropiado para el arrendamiento temporal de este equipo, debe ser bajo el siguiente método:

ACTIVO

Activo circulante	\$ 9'515,774
Propiedad, planta y equipo neto	14'319,469
	<u>23'835,469</u>
Derecho a usar instalaciones alquiladas del 1o. de enero al 30 de junio de 1989 la cantidad descontada de las obligaciones por rentas.	\$ 3'108,816
Otros Activos	7'221,630
Suma el activo	<u>31'056,873</u>

PASIVA

Pasivo a corto plazo	3'006,252
Pasivo a largo plazo	2'467,156
Reservas y créditos diferidos	1'334,996
	<u>6'808,404</u>
Obligaciones por rentas bajo contrato de arrendamiento del 1o. de enero al 30 de junio de 1989, descontadas durante el periodo del contrato.	\$ 3'108,816
Capital contable	24'248,469
Suma pasivo y capital	<u>31'056,873</u>

En este método se observa que la información sobre las rentas del equipo se presentan como derechos de alquiler, registrándolo en el balance como cuentas de orden lo que evita considerarlo como propiedad o parte del activo fijo sin afectar la suficiencia y claridad de la información contable.

Desde el punto de vista fiscal es totalmente aceptable aplicar el criterio anterior porque el Art. 25 del R.L.I.A.E., publicado el día jueves 30 de marzo de 1989 dice lo siguiente "Los contribuyentes del impuesto que usen o gocen temporalmente bienes, propiedad de personas físicas, de asociaciones, o sociedades civiles, o de residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, podrán optar por considerar dichos bienes como activo propio para los efectos de determinar el impuesto a su cargo. En este caso, el propietario de los bienes quedará liberado respecto de los mismos de cumplir las obligaciones que establece la ley".

Lo anterior comprueba que el criterio para aplicar el monto de la renta como un activo fijo es opcional, dando margen a elegir únicamente los bienes arrendados como activos diferidos. La razón es obvia, ya que desde el punto de vista legal, el arrendador conserva en su poder, en tanto no se convenga la compra del bien, el título de propiedad por lo que debe ser el verdadero propietario quien debe cubrir el impuesto de los activos arrendados.

5.2 Actualización de costos a valor presente.

Valor presente y futuro del bien rentado.

1. VIDA UTIL DE LA MAQUINA.

El equipo de fotocopiado como activo de esta tesis, es una fotocopiadora "TEAM XEROX MOD. 3100" con capacidad de 500.000 copias por lo que su vida estimada es de 2 años ya que nuestro planteamiento se requieren en promedio, 18,439 copias, dejando un remanente (en caso de que se requieran más copias por mes) de 2,394 copias.

Capacidad de la				
<u>Máquina.</u>	<u>500.000</u>	=	20,833	- 18,439 = 2,394
mes	24		Copias mensuales	- Copias requeridas - Remanente como medida de provisión

Su obsolescencia por el uso es cinco veces mayor a su depreciación fiscal, ya que para efectos fiscales de conformidad con el Art. 44 Fracc. III de la L.I.S.R., su depreciación está considerada dentro de los activo fijos como equipo de oficina y por lo tanto tiene su vida estimada de 10 años.

2. VALOR PRESENTE DEL EQUIPO.

$$(1 + r)^n - n$$

EN FUNCION A SU VIDA UTIL

VALOR TOTAL \$ 5'750.000

n = 24 Meses
r = 4.1666667 %

MES	VALOR TOTAL	DESCUENTO %	MERMA POR OBSOLECENCIA	VALOR PRESENTE
1 Enero/89	5'750,000	4.1666667	239,583	5'510,417
2 Febrero		8.3333333	479,167	5'270,833
3 Marzo		12.5	718,750	5'031,250
4 Abril		16.6666667	958,833	4'791,667
5 Mayo		20.8333333	1'197,917	4'552,083
6 Junio		25	1'437,500	4'312,500
7 Julio		29.1666667	1'677,083	4'072,917
8 Agosto		33.3333333	1'916,667	3'833,333
9 Septiembre		37.5	2'156,250	3'593,750
10 Octubre		41.6666667	2'395,833	3'354,167
11 Noviembre		45.8333333	2'635,417	3'114,583
12 Diciembre		50	2'875,000	2'875,000
13 Enero/90		54.1666667	3'114,583	2'635,417
14 Febrero		58.3333333	3'354,167	2'395,833
15 Marzo		62.5	3'593,750	2'156,250
16 Abril		66.6666667	3'833,333	1'916,667
17 Mayo		70.8333333	4'072,917	1'677,083
18 Junio		75	4'312,500	1'437,500
19 Julio		79.1666667	4'552,083	1'197,917
20 Agosto		83.3333333	4'791,667	958,333
21 Septiembre		87.5	5'031,250	718,750
22 Octubre		91.6666667	5'270,833	479,167
23 Noviembre		95.8333333	5'510,417	239,583
24 Diciembre		100	5'750,000	0

Los ahorros comparativos que se presentan hasta el mes de junio de 1989, se calcularon por 6 meses tomando en cuenta que una de las ventajas del arrendamiento a corto plazo es la eliminación del riesgo de obsolescencia, ya que en un convenio de arrendamiento, la empresa puede evitar este riesgo si el arrendador al fijar los pagos de Arrendamiento Financiero lo hace por periodos bastante cortos, renovando y actualizando los contratos según convenga a quien renta (pág. 25).

Sin embargo, comparativamente se puede considerar para efectos de la vida útil de la máquina, la siguiente gráfica.

MES	COSTOS Y GASTOS COPIADORA PROPIA	SEGUIR RENTANDO	DIFERENCIAS
6 Junio/89	\$ 7'023,398	\$ 3'108,816	\$ 3'914,582
7 Julio	212,233	518,136	(305,903)
8 Agosto	212,233	518,136	(305,903)
9 Septiembre	212,233	518,136	(305,903)
10 Octubre	212,233	518,136	(305,903)
11 Noviembre	212,233	518,136	(305,903)
12 Diciembre	212,233	518,136	(305,903)
13 Enero/90	212,233	518,136	(305,903)
14 Febrero	212,233	518,136	(305,903)
15 Marzo	212,233	518,136	(305,903)
16 Abril	212,233	518,136	(305,903)
17 Mayo	212,233	518,136	(305,903)
18 Junio	212,233	518,136	(305,903)
19 Julio	212,233	518,136	(305,903)
20 Agosto	212,233	518,136	(305,903)
21 Septiembre	212,233	518,136	(305,903)
22 Octubre	212,233	518,136	(305,903)
23 Noviembre	212,233	518,136	(305,903)
24 Diciembre	212,233	518,136	(305,903)
TOTALES	10'843,592	12'435,264	(1'591,672)

3. FLUJO DE EFECTIVO POR EL EQUIVALENTE AL COSTO DEL BIEN ARRENDADO.

El flujo de efectivo es la cantidad de dinero que podrá disponer una empresa a lo largo de varios periodos, como consecuencia de una inversión inicial en el activo disponible (caja y/o bancos), sumando todas las entradas de efectivo que se esperan para los distintos periodos de financiamiento, considerando para cada periodo inicial, el saldo del periodo final anterior, y determinando la cantidad de efectivo que habrá en el activo disponible al finalizar el periodo.

El informe cuantitativo que por escrito se elabora para representar, en forma trimestral, mensual o semanal, el flujo de efectivo, se llama "Estado de Flujo de Efectivo", ó "Cashflow", término inglés que con frecuencia se utiliza en asuntos financieros.

Al optar por la decisión del arrendamiento financiero, se debe hacer, tratando de tomar las mejores decisiones posibles sobre la inversión de recursos activos fijos de carácter permanente.

Es frecuente observar que más del cincuenta por ciento de los recursos totales de una empresa estén distribuidos en inversiones de carácter permanente. En empresas de servicios, de transporte, etc., puede haber un porcentaje todavía mayor, y en los negocios donde la inversión de tipo

permanente es más baja, está localizada en el área de comercio, donde no hay transformación de materiales, y consecuentemente, no se necesitan grandes inversiones en maquinaria y equipo.

La Administración Financiera, para tratar de tomar las mejores decisiones, en cuanto a la inversión de recursos de activos fijos, considera como alternativa de decisión, la de comprar o arrendar los bienes que necesita una empresa. Para tomar la mejor decisión, es necesario considerar los siguientes puntos:

- 1.- Los recursos que se invierten en activos fijos, tienen una recuperación lenta.
- 2.- Un error cometido en la decisión de compra, difícilmente puede ser corregido. Es muy costoso echar marcha atrás después de haber adquirido una maquinaria, por ejemplo.
- 3.- Los constantes avances tecnológicos son motivo de que los equipos o bienes adquiridos tenga una corta vida, más que por obsolescencia, por poca durabilidad.

En nuestro caso, el equipo de fotocopiado tiene un promedio de vida de dos años, por lo que, sería un atentado contra los puntos anteriores, y aun cuando para evaluación de gastos resulta un saldo a favor de la compra del bien, dicho saldo no se compara con el costo del mismo, ni aun incrementando su valor de desecho.

La empresa, al tomar la decisión del arrendamiento, capitalizará sus recursos mediante alguna forma de inversión, una de esas opciones es invertir el equivalente al costo de la máquina en pagarés bancarios que confieren el 38.25% de interés anual, convertible mensualmente.

A continuación se presenta el flujo de tal inversión.

MES	SALDO POR ARRENDAMIENTO	INTERESES MENSUALES BANCARIO POR EL MON TO DE LA INVERSION.	SALDOS TOTALES
6 Junio/89	\$ 3'914,582	\$ 5'750,000	0
7 Julio	3'608,679	+ 183,281	5'933,281
8 Agosto	3'302,776	189,123	6'122,404
9 Septiembre	2'996,873	195,152	6'317,556
10 Octubre	2'690,970	201,373	6'518,929
11 Noviembre	2'385,067	207,791	6'726,720
12 Diciembre	2'079,164	214,414	6'941,134
13 Enero/90	1'773,261	221,249	7'162,383
14 Febrero	1'467,358	228,301	7'390,684
15 Marzo	1'161,455	235,578	7'626,262
16 Abril	855,552	243,087	7'869,349
17 Mayo	549,649	250,835	8'120,184
18 Junio	243,746	258,831	8'379,015
19 Julio	(62,157)	267,081	8'646,096
20 Agosto	(368,060)	275,594	8'921,690
21 Septiembre	(673,963)	284,379	9'206,069
22 Octubre	(979,866)	293,443	9'499,512
23 Noviembre	(1'285,769)	302,797	9'802,309
24 Diciembre	(1'591,672)	312,448	10'114,757
Saldo Bancario	-	Saldo por arrendamiento	= Saldo final Bancario
10'114,757		1'591,672	8'523,085

CONCLUSIONES

El contrato de arrendamiento presenta características y bases legales de Derecho sobre la propiedad arrendada y una obligación recíproca por ambas partes tanto del arrendador como para el arrendatario, tales elementos inducen a su presentación dentro de los renglones del balance de la empresa arrendataria.

El arrendamiento financiero es una alternativa de inversión que permite a la empresa que se encuentra corta de capital de trabajo y con poca liquidez, equilibrar su situación financiera y optimizar sus recursos, como fuente complementaria de financiamiento.

El arrendamiento como fuente de financiamiento nos demuestra una vez más su importancia para las empresas que están en proceso de expansión, y aquellas que están en constante desarrollo tecnológico evitando así el problema de la obsolescencia.

Como alternativa de inversión es muy importante y conveniente evaluar financieramente las ventajas que ofrece el arrendamiento contra la adquisición de bienes ya que, en caso de utilizar la estrategia de arrendamiento, se puede autofinanciar en ciclos repetitivos el excedente a favor que ofrece dicho arrendamiento.

RECOMENDACIONES

Las empresas industriales, comerciales y de servicios que tengan necesidad de manejar activos fijos en forma ocasional, deben analizar las ventajas que ofrece el arrendamiento financiero antes de tomar la decisión de adquirir en forma permanente sus bienes. Además deben analizar las estrategias de inversión que, como remanente (diferencia entre compra y renta) resulten en sus activos disponibles.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

AUTOR	LIBROS
FRANCO DIAZ EDUARDO M.	Diccionario de Contabilidad. Tercera Edición 1980.
	Diccionario de la Real Academia Española. Novena Reimpresión 1980.
GITMAN LAWRENCE J.	Fundamentos de Administra- ción Financiera. 1982
MUNCH GALINDO LOURDES GARCIA MARTINEZ JOSE	Fundamentos de Administra- ción. Segunda Edición 1984.
MORRISSEY LEONARD E.	Teoría Contable de la Información Financiera. Problemas y Casos. 1977
PRIETO ALEJANDRO	Principios de Contabilidad. Decimotercera Edición 1966
SASTRIAS FREUDENBERG MARCOS	Contabilidad Segundo Curso. Undécima Edición 1981.
VAN HORNE JAMES C.	Fundamentos de Administra- ción Financiera. Cuarta Reimpresión 1982.
WESTON J. FRED BRIGHAM EUGENE F.	Fundamentos de Administra- ción Financiera. Séptima Edición 1987.

AUTOR

LIC. CAJICA JOSE M.

BELMARES SANCHEZ JAVIER
GASCA R. PEDRO

LEYES

Código Civil del Estado de
Veracruz. Tercera Edición
1983.

Prontuario Fiscal. Vigésima
Primera Edición 1989.

AUTOR

ARIAS ARCINIEGA FRANCISCO

CASTELAN FERNANDEZ ROSA
MARGARITA

TESIS

"El Arrendamiento como
Fuente de Capital".

"Arrendamiento Financiero".

AUTOR

C.P. HERNANDEZ ALVEZ
TOMAS WILFRIDO

BOLETIN

Arrendadora Proactivos
PROBURSA.

Diario Oficial de la
Federación.

AUTOR

APUNTES

Seminario de Casos en Costos